

MEMÒRIA DELS CANVIS INTRODUÏTS EN EL TEXT ARTICULAT DE LES NORMES URBANÍSTIQUES I EN ELS PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

(EN LA PROPOSTA D'APROVACIÓ PROVISIONAL, RESPECTE L'APROVACIÓ INICIAL)

MOTIUS DELS CANVIS:

I. CONDICIONANTS IMPOSATS PER LA COMISSIÓ DE MEDI AMBIENT DE LES ILLES BALEARS (TRAMITACIÓ AMBIENTAL)

II. INFORMES D'ADMINISTRACIONS AMB COMPETÈNCIES SECTORIALS

III. AL·LEGACIONS DURANT LA INFORMACIÓ PÚBLICA

IV. CORRECCIÓ D'ERRORS I CLARIFICACIÓ DE CONCEPTES PROPOSADES PER L'EQUIP REDACTOR

V. UNITAT D'EXECUCIÓ NÚM. 1 (SON MAS)

Es considera que les alteracions introduïdes no són de caràcter substancial perquè no s'adopten nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori, ni s'adopten nous criteris respecte a la classificació del sòl; per tant, no és necessari obrir un nou període d'informació

pública.

I. CONDICIONANTS IMPOSATS PER LA COMISSIÓ DE MEDI AMBIENT DE LES ILLES BALEARS (TRAMITACIÓ AMBIENTAL)

La Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears en sessió de 21 de maig de 2015, sobre l'adaptació del planejament municipal d'Alaró al Pla Territorial Insular de Mallorca i modificacions puntuals (expedient 32E/14 i XN-471/2014), acordà (es recull en els dos següents apartats, A i B):

A) LA CONFORMITAT DE LA MEMÒRIA AMBIENTAL de l'adaptació del planejament urbanístic municipal d'Alaró al Pla Territorial Insular de Mallorca i modificacions puntuals, sempre i quant es compleixin els condicionants següents:

Condicionant 1. "Abans de l'aprovació definitiva, s'hauran de complir tots els condicionants i prescripcions dels informes ja enviats a l'Ajuntament i que no s'han pogut incorporar. Aquests condicionants han de quedar recollits dins la normativa, documentació i/o planimetria".

Aquests informes són quatre:

1. Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics de 09/03/2015, emès pel cap de servei d'Aigües Superficials (registre d'entrada núm. 1217, de 18/03/2015).

En aquest sentit s'introdueix la DISPOSICIÓ ADDICIONAL DESENA amb la següent redacció:

"1.- Domini Públic Hidràulic. Zona de servitud, zona de policia i abocaments.- En el present planejament son d'aplicació les disposicions de la legislació sectorial hidràulica, de la Llei d'Aigües (Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol) i el seu reglament de Domini Públic Hidràulic (R. D. 849/1986, de 11 d'abril) relatives al Domini Públic Hidràulic, les zones de servitud i les zones de policia.

Les voreres dels torrents estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal a una zona de servitud de cinc metres d'amplada per ús públic; i una zona de policia de cent metres d'amplada en que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin.

Les servituds per ús públic i el seu règim jurídic seran les determinades al Títol II, capítol primer, secció 1 del reglament de Domini Públic Hidràulic. Qualsevol tipus d'obra, construcció, edificació o instal·lació a la zona de policia precisarà autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Qualsevol abocament directa o indirecta al domini públic hidràulic resta prohibit si es susceptible de contaminar-lo, excepte si es compta en la preceptiva autorització de l'administrativa competent; i tendra per objecte la consecució d'objectius mediambientals; i s'ha atorgarà en funció de les tècniques disponibles, normes de qualitat ambiental i límits d'emissions.

2.- Zones inundables.- Tota actuació que es realitzi a una zona inundable o potencialment inundable requerirà autorització de l'administració hidràulica. I en tot cas, els danys que es puguin derivar de l'execució d'obres en aquestes zones, seran a càrrec del promotor.

Els usos permesos, condicionats i prohibits en les zones inundables o potencialment inundables son els determinats a l'article 126 del pla hidrològic de les illes Balears (R.D. 684/2013, de 6 de setembre) i a la normativa sectorial corresponent.

En quant a la conservació de lleres serà d'aplicació el que disposa l'article 128 del pla hidrològic de les Illes Balears i a la normativa sectorial corresponent."

Per altra part s'ha incorporat els següents plànols, per tal de delimitar i grafiar les zones inundables, el domini públic hidràulic, les zones de policia i les zones de servitud.

2. Observacions del Servei de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic de 05/11/2014, del cap del Servei de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic, de la Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic, (registre d'entrada núm. 1299, de 24/03/2015). A ran les referides observacions no es considera necessari alterar el contingut de la documentació de l'aprovació inicial, perquè la delimitació de les àrees acústiques es podrà desenvolupar mitjançant una ordenança específica, i no és preceptiu que es faci amb l'instrument de planejament (article 17,2 de la Llei autonòmica 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears). Per altra part, aquesta delimitació de les àrees acústiques mitjançant l'instrument de planejament es una recomanació, no una prescripció, de la Comissió de Medi

Ambient de les Illes Balears.

3. Informe del Servei de Protecció d'Espècies de 14/11/2014, emès pel cap del Servei de Protecció d'Espècies, de la Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic (registre d'entrada núm. 1299, de 24/03/2015). Aqueix informe és favorable, per tant no s'ha de modificar la documentació aprovada inicialment.

4. Informe del Servei de Gestió Forestal de 04/05/2015, emès amb el visat del cap del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic, (rebut mitjançant correu electrònic el 07/05/2015). Atenent les seves recomanacions s'introdueix una Disposició Addicional Onzena:

1.-“Les edificacions existents i de nova construcció contigües o interiors a zona forestal hauran de complir les prescripcions establertes a l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, el Codi Tècnic Edificis i la norma 20 del Pla Territorial Insular de Mallorca i a la normativa sectorial corresponent. Abans de l'emissió del certificat de final d'obra dels habitatges, s'haurà d'acreditar i justificar per part del promotor que el disseny i la ubicació de la construcció s'han fet segons criteris de minimització del risc d'incendis forestals, i s'hauran d'incloure les mesures adients de prevenció d'incendis forestals recollides a la legislació sectorial, especialment a les zones de àrees de prevenció d'incendis.

2.-Els propietaris de les parcel·les no edificades, ubicades dins zones urbanitzades i amb vegetació forestal susceptible de propagar un foc, tindran l'obligació d'establir una franja de seguretat i disminuir la càrrega de combustible. En cas d'incompliment de la referida obligació, l'administració municipal, previ requeriment a l'obligat, dura a terme de forma subsidiària les actuacions necessàries per evitar el risc de propagació del foc, i a càrrec del propietari de la parcel·la.

3.- La protecció de les masses forestals i de l'arbrat ha de ser compatible amb les accions silvícoles de prevenció al voltant de les edificacions en zona forestal degudament autoritzades. En aquestes zones de prevenció prevaldrà l'actuació silvícola preventiva per sobre la conservació de l'arbrat, excepte en casos d'espècies

protegides o singulars.

Condicionant 2. “La normativa a aprovar definitivament haurà de recollir el contingut dels articles 21 i 39 (apartats 1 i 2) de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la Conservació dels Espais de Rellevància Ambiental (LECO).”

En relació a l'article 21 de la LECO, s'introdueix un nou paràgraf a l'article 158:

Abans de l'atorgament de qualsevol autorització, llicència o concessió d'usos i activitats dins l'àmbit territorial del espais naturals protegits, l'administració municipal sol·licitarà amb caràcter preceptiu informe a l'òrgan competent sobre l'adequació dels usos o activitats als instruments de planejament mediambiental. L'informe serà vinculant, i serà nul·la tota autorització, llicència o concessió d'usos i activitats que contradigui el sentit del meritat informe.

En relació a l'article 39, apartats 1 i 2 de la LECO, s'introdueix un nou paràgraf a l'article 158:

Prèvia sol·licitud dels promotors, la Conselleria de Medi Ambient emetrà informe preceptiu sobre qualsevol pla o projecte, abans de la seva execució, que pugui afectar de forma apreciable a un lloc de la Xarxa Natura 2000. Així mateix, els promotors podran sol·licitar a la Conselleria de Medi Ambient l'exempció del meritat informe, quant de les dades objectives i acreditades a l'expedient, es consideri que el pla o projecte no pugui afectar de forma apreciable a un lloc de la Xarxa Natura 2000, o que signifiqui una millora apreciable de la situació actual

Als efectes de la emissió de l'informe, el pla o projecte ha d'anar acompanyat dels documents establerts a l'article 39.2 de la Llei 5/2005, de 19 de maig, de Conservació del Espais de Rellevància Ambiental, o la normativa sectorial que la substitueixi.

Condicionant 3. “Cal canviar la redacció de l'article 139 de les Normes Urbanístiques, el qual s'haurà d'actualitzar, fent referència a la Llei 21/2013, de

9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

Per tal de complir la prescripció de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, es dóna una nova redacció a l'article 139.

Allà on deia:

"139.- Avaluacions Impacte Ambiental

Totes les activitats i usos que s'implantin a dins sòl rústic aniran acompanyats d'una avaluació de impacte ambiental o avaluació ambiental estratègica, segons els casos, de conformitat amb el que determina la llei autonòmica balear 11/2006, de 14 de setembre, de avaluacions de impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques."

Ha de dir:

"139.- Avaluacions Impacte Ambiental

Totes les activitats i usos que s'implantin a dins sòl rústic aniran acompanyats d'una avaluació de impacte ambiental o avaluació ambiental estratègica, segons els casos, de conformitat amb el que determina la normativa sectorial corresponent: Llei autonòmica 11/2006, de 14 de setembre, de avaluacions de impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques, i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental".

Per altra part, l'acord de la Comissió de Medi Ambient estableix que s'haurà de disposar de l'informe de l'administració forestal quant a APR d'incendis abans de l'aprovació definitiva; en aquest sentit ja s'ha esmentat que resulta que en data 15/05/2015 i registre entrada nº 2330 s'ha rebut la comunicació de dit informe, que queda incorporat a l'expedient.

B) INFORMAR FAVORABLAMENT L'ADAPTACIÓ DE LES NNSS AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA, AIXÍ COM UNA SÈRIE DE MODIFICACIONS PUNTUALS, JA QUE NO ES PREVEU QUE PUGUI AFECTAR DE MANERA APRECIABLE O SIGNIFICATIVA ALS VALORS

QUE VAREN MOTIVAR LA DECLARACIÓ DELS ESPAIS PROTEGITS DE XARXA NATURA 2000 (ZEPA ES0000441 D'ALFÀBIA A BINIRROI, ZEC ES5310038 COVA DES BUFADOR DES SOLLERIC, LIC ES5310090 PUIG D'ALARÓ–PUIG DE S'ALCADENA, LIC ES0000382 ALARO LIC ES5310089 BINIARROI, LIC ES0000381 PUIG GROS), SEMPRE I QUAN:

“a) Es prohibeixi l'ús de plantes colonitzadores agressives, és a dir, invasores dins l'àmbit de Xarxa Natura 2000.

b) Es tingui en compte els plans de gestió de Xarxa natura 2000 que s'han aprovat, com el de coves (Decret 14/2015, de 27 de març, pel qual s'aproven cinc plans de gestió de determinats espais protegits Xarxa Natura 2000 de les Illes Balears), com aquells que s'aprovaran – com es el cas de la Serra de Tramuntana.”

En aquest sentit s'introdueix l'apartat 5 a la Disposició Addicional Cinquena, amb la següent redacció.

“Es prohibeix l'ús de plantes colonitzadores agressives, és a dir, invasores dins l'àmbit de Xarxa Natura 2000 i dins l'àmbit del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana. Així mateix, dins l'àmbit de la Xarxa Natura 2000 seran d'aplicació els plans de gestió aprovats (Decret 14/2015, de 27 de març, de cinc plans de gestió de determinats espais protegits xarxa Natura 2000 de les Illes Balears, i Decret 49/2015, de 22 de maig, pla de gestió Natura 2000 de la Serra de Tramuntana.”

A ran de l'acord de l'esmentat acord de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de 21 de maig de 2015, s'incorporen els següents plànols d'informació i d'ordenació que s'han actualitzat:

Plànols d'Informació.

PI-1 Estructura territorial.

Plànols d'Ordenació.

PO-2 Estructura general i orgànica.

PI-2 Usos del sòl.

PI-7.2 Riscos, ZPR inundacions i pous

PI- 7.3 Riscos, ZPR incendis.

PI- 7.4 ZPR incendis i ZAR (D. 22/2015)

PI- 8.3 Modificacions puntuals sòl rústic.

PO-4.1 Zonificació sòl rústic.

PO-4.5 Zona protecció torrents
i pous.

PO- 5.4 APR incendis.

II. INFORMES D'ADMINISTRACIONS AMB COMPETÈNCIES SECTORIALS

Informes d'administracions amb competències sectorials, el contingut dels quals s'ha recollit (segons informes tècnic i jurídic individualitzats; fulls del núm. 618 al 634 del'expedient).

1.- Ministerio de Defensa (registre entrada 4887, de data 30.09.14): favorable.

2.- Direcció General de Comerç i Empresa (registre entrada 5008, de data 09.10.14); no s'accepten les condicions del seu informe, perquè es tracta d'una modificació de planejament, no d'una revisió o una primera formulació.

3.- Direcció General de d'Innovació i Desenvolupament Tècnic. (registre entrada 5049, de data 10.10.14): s'adequa al Pla Director Sectorial de Telecomunicacions, favorable.

4.- Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental (registre entrada 5127, de data 15.10.14), condicions:

- l'ajuntament s'ha d'encarregar que les connexions al sanejament en baixa (xarxa de clavegueram) no perjudiquin el funcionament del sistema de sanejament i depuració en alta; (es tracta de recomanacions, no de

prescripcions a introduir a la normativa)

- actualització conveni de col·laboració si hi ha previsions de creixement; (es tracta de recomanacions, no de prescripcions a introduir a la normativa)

- reflectir infraestructures de sanejament i depuració en alta, qualificant com a sistema general; (s'ha atès: plànol d'ordenació PO-2)

5.- Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (registre entrada 5251, de data 22.10.14), condicions:

- adaptació a la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions (S'ha atès l'informe, encarregat per l'ajuntament, de l'enginyer tècnic de telecomunicacions Ignacio Lladó Vidal, de 20.11.2014; fulls del núm. 628 al 630, de l'expedient municipal).

En allò referent a telecomunicacions i a les empreses operadores en aqueix sector, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, núm. 175, de 23.12.2014, es publicà la convocatòria a dites empreses perquè informassin de les seves necessitats en matèria d'infraestructures (d'acord amb l'article 11,2 del Decret 22/2006, de 10 de març, Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears); així mateix, es comunicà a la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (fulls 596, 597 i 598 de l'expedient). NO s'ha rebut cap comunicació en tal sentit. No obstant, s'ha atès allò informat per l'enginyer tècnic de telecomunicacions Ignacio Lladó Vidal, en data 20.11.2014, sobre d'espais destinats a la ubicació d'estacions base i repetidors de telefonia mòbil (full 627 de l'expedient). S'ha recollit en el plànols PO-3.1 Zonificació en sòl urbà i PO-4.1 Zonificació en sòl rústic.

6.- Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (registre entrada 5398, de data 30.10.14): (sobre el document ambiental i qüestions a incloure, i així s'ha fet, en la Memòria ambiental, a la qual s'ha donat conformitat)

7.- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (registre entrada 5423, de data 31.10.14), propostes:

- modificar art. 137, per incorporar referència a la Llei autonòmica 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i al Decret 147/2002, de 13 de febrer, o a la normativa que la substitueixi

- anul·lar art. 146, i es remeti al D. 147/2002, o normativa que la substitueixi

8.- Direcció General d'Indústria i Energia (registre entrada 5807, de data 20.11.14): possibilitat restauració antigues pedreres; atesa: s'ha introduït en la afegida disposició addicional 8ena.

9.- Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic (registre entrada 6211, de data 15.12.14): zonificació acústica del terme municipal; no s'accepta la condició del seu informe, perquè es tracta d'una modificació de planejament, no d'una revisió o una primera formulació.

10.- Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Fomento (registre d'entrada 540, de data 04.02.15), favorable, condicionat a incorporar plànols i disposicions que permetin acreditar que en cas de contradicció prevaldrà la normativa estatal en matèria de servituds aeronàutiques. Atès: s'ha introduït en la afegida disposició addicional 7ena. i en el plànol d'ordenació PO-7 Servituds aeronàutiques

11.- Institut Balear de la Dona (registre entrada núm. 6403, de 17.12.2013); s'ha revisat el llenguatge, atesa la seva recomanació en relació a l'impacte de gènere.

III. AL·LEGACIONS DURANT LA INFORMACIÓ PÚBLICA

Al·legacions presentades durant la informació pública, i resposta proposada:

- Margarita Comas Sastre (registre d'entrada número, rge., 3505, d'11.07.2014); estimada, per la raó exposada en l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 636 de l'expedient).

- Red Eléctrica de España, S.A.U. (rge., 3711, de 24.07.2014); estimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 637).

- Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, Demarcació Mallorca (rge. 3801, de 31.07.2014);); estimada en part, d'acord amb els informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 638 a 646).

- José María Amengual Tous (rge. 3876, de 06.08.2014);); desestimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 647).

- Tatiana Pérez-Taberner y Fernández de Salamanca (rge. 4013, de 18.08.2014); desestimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 648).

- Josep Maria Verd Crespi (rge. 4052, de 20.08.2014); estimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 649).

- Antonio Parrilla Núñez (rge. 4081, de 22.08.2014); desestimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 650).

- Antonio Parrilla Núñez (rge. 4082, de 22.08.2014); desestimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 650).

- Santos Parrilla Núñez (rge. 4158, de 26.08.2014); desestimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 651).

- Antonia Maria Cirerol Ferrer (rge. 4179; presentada el 25.08.2014); desestimada en part, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (fulls 652 i 653).

Altres:

- Mercè Amengual Agullo (rge. 4702, de 22.09.2014); estimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 655).

- Catalina Ferrer Isern (rge. 278, de 19.01.2015); estimada, d'acord amb l'informe tècnic i jurídic de 12.03.2015 (full 654).

IV. CORRECCIÓ D'ERRORS I CLARIFICACIÓ DE CONCEPTES

PROPOSADES PER L'EQUIP REDACTOR

Modificacions respecte a l'aprovació inicial introduïdes i proposades per l'equip redactor.

Es tracta de modificacions de caire tècnic, per corregir errors i per clarificar conceptes, per tal de donar una millor aplicació al conjunt normatiu; i en darrer lloc per prescripció legal, amb l'entrada en vigor de la llei agrària.

1º) **Article 15, apartats 15 i 16.-** Per tal d'aclarir dubtes de caire interpretatiu, donats en el transcurs de l'aplicació de la normativa urbanística des de l'any 2003, en les sol·licituds de llicència municipal d'obres. Per una part s'introdueix el concepte de planta semisoterrani per tal de distingir-la de la planta soterrani i de la planta baixa. I en segon lloc es clarifica el concepte de planta baixa.

2º) **Article 16.-** Donat que en l'aprovació inicial es va introduir el concepte de pèrgola (article 15.5), resulta necessari fer referència al referit element, dins les definicions sobre els còmputos de superfície construïda i superfície edificable de l'article 16, apartats 1 i 2. Per altra part es matisa, per una major claredat, la definició de l'ocupació màxima de solar o parcel·la, apartat 7 de l'article 16, amb la distinció de les superfícies cobertes i pavimentades.

3º) **Article 17.4.-** Donat que en l'aprovació inicial es va introduir el concepte d'emparrat tradicional, i en el present tràmit s'ha introduït el concepte de planta semisoterrani; resulta necessari fer referència als referit elements, a l'article 17, referit als còmputos d'edificabilitat.

4º) **Article 18.-** A l'apartat 1, s'ha considerat necessari indicar un límit de 50 cm. per les volades o cornises normals de les cobertes, que no computen ocupació, per tal de aclarir el concepte de volades per distingir-les de porxos i balcons. Per altra part a l'apartat 4, s'ha ampliat a la planta semisoterrani, donada la introducció d'aquest concepte a l'article 15.

5º) **Article 21.-** S'ha substituït la referència a una norma concreta per l'accepció "normativa sectorial corresponent", per tal de no alterar el text si la normativa es deroga.

6º) **Article 26.1.-** S'ha introduït un paràgraf per tal de permetre les obres de prevenció d'incendis, de compliment del codi tècnic de l'edificació i de supressió de barreres arquitectòniques, que resulta de normativa d'obligat compliment, en aquells edificis fora d'ordenació implantats legalment, però que hagin sofert obres de reforma il·legals; les referides obres i pels mateixos motius es permetran també en els edificis inadequats. Les obres permeses únicament es permetran en aquella part de l'edificació implantada legalment, no a la part de l'edificació executada de forma il·legal.

7º) **Article 27.-** Es clarifica amb exemples el concepte d'ús d'assistència social.

8º) **Article 34, apartats 4 i 5.-** Es clarifica el concepte de planta baixa en els terrenys inclinats amb forta pendent ascendent o descendent a partir de la rasant del vial, vistes les dificultats d'interpretació i ambigüitats a la redacció de l'any 2003.

9º) **Article 42, apartats 2 i 7.-** L'ocupació del 5% de la superfície de la parcel·la resultava insuficient per garatges, i per això s'ha augmentat l'ocupació fins el màxim del 30%, per tal de que la norma pugui ésser aplicable.

En segon lloc s'ha eliminat la referència a la cota de 1'90m, donat la seva incongruència, per no estar definida a la normativa.

10º) **Article 43.-** S'elimina la prohibició de separacions d'edificis d'un mateix ús dins un solar, donat que la integració paisatgística no es sempre la millor amb els edificis adossats. I donada la prescripció de l'apartat 1 del mateix article, únicament serà possible la separació d'edificis a solars molts superiors a la superfície mínima de solars.

11º) **Article 46 i 172.-** Donada la doble regulació dels aparcaments als articles 46 i 172, on s'han detectat contradiccions i ambigüitats, s'ha optat per fer una única regulació, i l'article 46 remet a l'article 172 la regulació del aparcaments, en quant a dimensions mínimes, carrils de circulació i alçades lliures.

12º) **Article 55.-** Alçada mínima planta baixa.- Donada l'existència de nombroses façanes protegides a la zona de casc antic, s'ha inclòs el paràmetre de alçada mínima a planta baixa als edificis protegits en un mínim de 2'50 m, per tal de permetre la implantació de nous habitatges a les plantes baixes que actualment tenen un altre ús.

Per altra part, s'inclou expressament el fet de permetre una planta soterrani o semisoterrani, donat que en la present normativa es contempen els citats elements. Abans el fet de implantar una planta soterrani estava implícit a la normativa, si be no estava expressament regulat. I amb la nova regulació a més es limita el nombre de plantes soterrades o semisoterrades, segons la zonificació.

13º).- **Article 57.-** Per tal d'unificar el mateix criteri, les fusteries dels locals comercials a planta baixa, seran en les mateixes condicions que les fusteries de les façanes a carrer. A més es una al·legació del COAIB, que resulta estimada.

14º).- **Article 58.-** L'anterior normativa no regulava els canvis d'ús d'edificis amb un determinat grau de protecció. Amb la present modificació, es permetran els canvis d'ús, no prohibits per la normativa, en aquells edificis que tinguin alguna grau de protecció, si be en tot cas s'hauran de complir els requisits de protecció i conservació.

15º).- **Article 59.-** Dins el grau de protecció ambiental s'ha eliminat el límit de la segona crugia i la finalitat de les obres, per entendre que son criteris excessivament restrictius i suposava una penalització implícita dels metres quadrats construïbles en edificacions protegides. Si be i en tot cas s'ha de diferenciar l'obra nova de la

preexistent.

16º) **Articles 64.-** Per altra part, s'inclou expressament el fet de permetre una planta soterrani o semisoterrani, donat que en la present normativa es contemplen els citats elements. Abans el fet de implantar una planta soterrani estava implícit a la normativa, si bé no estava expressament regulat. I amb la nova regulació a més es limita el nombre de plantes soterrades o semisoterrades, segons la zonificació.

17º) **Article 69.-** En el mateix sentit que l'article 55 i 64.

18º) **Article 75.-** Amb l'aprovació inicial es va ampliar la superfície de l'àmbit de la unitat d'execució nº 3, per tal d'incloure el vial públic que confronta amb l'esmentada unitat d'execució. En el present tràmit s'ha augmentat per segona vegada la superfície del seu àmbit en 509 m2, per tal d'ajustar-lo al límit de les parcel·les reals incloses dins la unitat d'execució, es reajusten les condicions d'aprofitament urbanístic, el sostre edificable i la distribució dels d'habitatges (tot mantenint el nombre total d'habitatges). S'adjunta plànol explicatiu.

19º) **Article 136.-** Es modifica la matriu d'ordenació del sòl rústic en aplicació de la disposició final primera de la llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears. S'inclouen les prescripcions definides al referit text normatiu.

20º) **Article 137.-** Es modifiquen les definicions dels usos i activitats del sector primari, indústries de transformació agrària i indústria en general del sector secundari en aplicació de la disposició final primera de la llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears.

21º) **Article 140.-** S'introdueix un apartat 7, en aplicació de l'article 95 (segregació de parcel·les) de la llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears. Per tal d'adaptar la llei agrària al planejament municipal.

22º) **Article 141.-** En el text de l'aprovació inicial, per error, es va obviar l'amplada màxima dels camins que ja estava regulat al text de l'any 2003. En el present tràmit s'ha inclòs aquesta regulació, si bé s'ha reduïts l'amplada dels camins públics en un màxim de 6 metres, i els privats en un màxim de 3 metres.

23º) **Article 142.-** Rectificació d'una errada: on diu "elèctriques" ha de dir: "barres metal·la líques".

24º) **Article 144, apartat A.14.-** Amb l'aprovació inicial es va introduir el fet de permetre la implantació de casetes de fusta en sòl rústic, amb una sèrie de condicions; si bé ara s'introdueix un nou condicionant, en el sentit de permetre la seva implantació amb la vinculació d'un habitatge legalment construït. Per quant es considera que la implantació de les casetes de fusta ha d'esser un element complementari a un habitatge.

25º) **Article 145.-** S'ha optat per una remissió a la normativa sectorial turística corresponent per la implantació d'establiments d'ús turístic a sòl rústic, tot eliminant

les restriccions excessives, que anaven referides a edificis existents de caràcter tradicional i a l'oferta de gran qualitat.

26º) **Article 146.-** Es modifica l'article referit a construccions relacionades amb l'activitat agrària en aplicació dels articles 100 a 106 de la llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears. En aquest sentit s'han reajustat els paràmetres reguladors per aquets nous usos d'explotacions agraris d'oci i autoconsum permesos per la legislació agrària, si bé s'introdueix el paràmetre de parcel·la mínima de 1.700m², i es limita el coeficient d'edificabilitat i l'ocupació màxima.

27º) **Article 147.-** Es clarifica el fet de que els aljubs no computaran edificabilitat ni ocupació si estan íntegrament soterrats.

28º) **Article 148.-** Dins les condicions d'aprofitament de les construccions dins AANP, s'introdueix una excepció referida a les construccions permeses per diversa normativa sectorial, entre altres la turística, agrària, telecomunicacions, carreteres, etc. Per altra part, i donada la possibilitat d'implantació d'aquestes construccions fa necessari regular les seves condicions estètiques, que seran les definides als articles 143 i 144 del planejament.

29º) **Articles 149 i 150.-** S'elimina el límit de 1000m² del paràmetre d'ocupació màxima de parcel·la, per tal de no deixar fora d'ordenació nombroses construccions dins ANEI, especialment cases de possessió.

En segon lloc i en relació a les separacions a límit de parcel·la, indica l'excepció referida a les construccions agràries previstes a l'article 146 del planejament municipal.

Per altra part, s'inclou expressament el fet de permetre una planta soterrani o semisoterrani, donat que en la present normativa es contempen els citats elements. Abans el fet de implantar una planta soterrani estava implícit a la normativa, si be no estava expressament regulat. I amb la nova regulació a més es limita el nombre de plantes soterrades o semisoterrades, segons la zonificació.

30º) **Article 151 i 152.-** En relació a les separacions a límit de parcel·la, indica l'excepció referida a les construccions agràries previstes a l'article 146 del planejament municipal.

Per altra part, s'inclou expressament el fet de permetre una planta soterrani o semisoterrani, donat que en la present normativa es contempen els citats elements. Abans el fet de implantar una planta soterrani estava implícit a la normativa, si be no estava expressament regulat. I amb la nova regulació a més es limita el nombre de plantes soterrades o semisoterrades, segons la zonificació.

31º) **Article 153.-** S'han introduït les mateixes modificacions que als articles 151 i 152. Per altra part, s'han especificat les condicions estètiques de les edificacions, que seran les establertes als articles 143 i 144.

32º) **Article 154.-** S'esmena un error de l'aprovació inicial, en que es va obviar la menció de les àrees de protecció territorial que te la mateixa regulació que les àrees

de prevenció de riscos.

33º) **Articles 155 i 156.-** (AT-C i AT-H).- Donat que en el terme municipal les AT-C i AT-H, estaven dins l'antic sol rústic de règim general, s'ha optat per mantenir en aquestes àrees els mateixos paràmetres urbanístics que el sol rústic de règim general.

34º) **Article 158.-** Es modifica el títol del referit article per tal d'adaptar-lo a la llei d'ordenació i ús del sòl, en que s'especifica la acceptió de llicència urbanística.

35º) **Disposició Addicional Primera.-**

En primer lloc es modifica la referència als plànols d'ordenació, ja que aquest han canviat la seva numeració.

En segon lloc i donat que les APRs únicament estan dins sol rústic, s'ha eliminat la seva referència al sol urbà.

Finalment, i com a complement a l'article 154, s'estableix expressament la necessitat de sol·licitar informe a l'administració competent, per la implantació de qualsevol edificació dins les APRs.

V. UNITAT D'EXECUCIÓ NÚM. 1 (SON MAS)

Atès l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 24 d'abril de 2015, sobre la suspensió de l'aprovació definitiva de la modificació de la Unitat Execució nº 1, en la present aprovació provisional es manté la regulació prevista a l'article 75 (Unitat d'execució núm. 1, Son Mas), en la redacció donada segons l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 28 de juliol 2006 (BOIB núm. 140, de 07.10.2006), sense perjudici que s'esmenin les deficiències assenyalades, per tal de permetre la seva aprovació definitiva.

Plànols modificats:

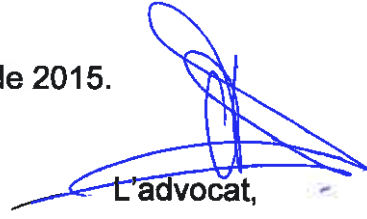
PI-2	Usos del sòl
PI-4.1	Consolidació del sòl urbà
PI-4.2	Xarxa d'aigua Potable
PI-4.3	Xarxa de recollida d'aigües residuals
PI-4.4	Xarxa elèctrica i telefònica
PI-5.2	Estructura cadastral sòl urbà
PI-6.2	Elements d'interès en sòl urbà
PI-8.1	Modificacions puntuals de zonificació en sòl urbà
PI-8.2	Alineacions modificades

PO-2 Estructura general i orgànica
PO-3.2 Alineacions i profunditats edificables



L'arquitecta municipal,
Yolanda Ballester Simonet

Alaró, 15 de juliol de 2015.



L'advocat,
Pedro Simonet Homar
(col·legiat núm. 3424)

